

Årsredovisning

BRF Lybäcksdalen

769622-9892

Styrelsen för BRF Lybäcksdalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Verksamhetsberättelse för Brf Lybäcksdalen 2023

Styrelsen för BRF Lybäcksdalen får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 20230101 - 20231231.

BRF Lybäcksdalen registrerades år 2011, men efter initial föreningsbildning blev all verksamhet vilande. 2019 såldes fastigheten och det påbörjades byggnation av radhus och totalrenovering av ett flerbostadshus som står på fastigheten enligt nya planer. Inflyttning ägde rum vid årsskiftet 2022-2023.

Vi tog över föreningen på ett möte 2023-02-08 och konstituerade en ny styrelse strax efter.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

Ordförande	Annika Henriksson
Kassör	Lucas Ostermark, del av året
Kassör	Christer Bob, del av året
Sekreterare	Britt Gustafsson, del av året
Suppleant	Alexander Johansson
Suppleant	Simon Gustafsson

Revisor utsedd av föreningen:

Andreas Lidhed

Revisorssuppleant:

Vakant

Under året har styrelsen haft 14 stycken protokollförda möten och 2 extrainsatta möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Det har kallats till ett medlemsmöte och fem informationsblad från styrelsen har skickats ut.

Tre röjardagar med efterföljande grillgemenskap har anordnats.

Styrelsen har inbjudit till två trivselträffar, en sommarfest och ett glöggmingel.

Förändringar av medlemmar

Medlemmar vid årets början var 31 st,

Medlemmar vid årets slut var 32 st,

2 bostäder har bytt ägare under året.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kyrkeryd 1:37 i Habo kommun.

Fastighetens boarea är 1 586 kvm fördelad på 21 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar.

Energideklaration är genomförd och godkänd, och den är giltig t o m 2033.

Underhåll och nyinstallation under året

Under 2023 har föreningen installerat solceller på taket till carportarna och förrådsbyggnaden. Service på fjärrvärmeanläggningen är gjord. Föreningen har tillhandahållit nya filter till lägenheternas FTX-system.

Till lyktorna vid infarten har det dragits el och de har målats. I julas hade föreningen egna julgranar vid nerfarten.

I soprummet har det satts upp redskapskrokar och en hylla till bruna påsar.

Området mot naturreservatet har röjts, lekredskapen har avyttrats, sargerna runt sandlådan har tagits bort och grillgaller har köpts till föreningen.

De stora gräsytorerna har klippts av föreningsmedlemmar.

Snöröjningen utfördes först av MGA Markarbeten, men till denna vinter anlätades Johan Sjökvist. Föreningsmedlemmar halkbekämpade själva. Svart sandlåda köptes in.

Många bygglovsanmälningar har lämnats in till kommunen under året. De gäller rampen vid flerbostadshuset och övernattningsrum och toalett i källaren. Trapphissen såldes tillbaka till Huskvarnahem.

Ett hobbyrum i källaren hyrs ut till en medlem. Styrelsen har inrett ett källarförråd för förvaring av föreningens gemensamma saker.

Föreningen började med en hemsida, men eftersom alla inte kunde ansluta sig, lades den ner.

Planerade underhåll och nyinstallationer

Föreningen kommer att upphandla garantibesiktning. Besiktning av samtliga bostäder och byggnader kommer att äga rum tidig höst.

Styrelsen kommer att utarbeta en underhållsplan för föreningen.

Innegruppen planerar att iordningställa övernattningsrummet i källaren. Det ska göras en utrymningsväg genom en ny dörr och ytskikten ska göras i ordning. I nästa steg kommer toaletten.

Utegruppen har också några projekt:

Rampen utanför flerbostadshuset ska byggas.

En ny motorgräsklippare, Klippo, ska inköpas. Vi kommer att sköta grönytorerna i föreningen en säsong till.

Vårt redskapsförråd ska planeras.

Den gemensamma uteplatsen/pergolans på lekytan ska planeras.

I carportarna ska belysning sättas upp. Eftersom carportarna känns "ofärdiga", vill utegruppen sätta upp staket/ribbvägg på baksidan och ytterkanterna.

Ekonomi

Fastigheten var vid räkenskapsårets slut belånad i Handelsbanken Hypotek.

Avsättning till underhållsfond görs med 118 000 kr enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastigheter har totalt taxeringsvärde inkl mark på 28 628 000 men man betalar ingen fastighetsavgift.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och där ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningens försäkring ersätter inte hemförsäkring för resp bostad.

Försäkringen gäller inte för den underhållsskyldighet som bostadsrättshavare har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Försäkringen gäller inte heller för utökad fast inredning och standard som bekostas av medlem.

Föreningens ekonomi förvaltare är DFEF AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 404	
Resultat efter finansiella poster	-6 558	-874
Soliditet %	65	57
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	876	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98,9	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 791	
Sparande (kr) per kvadratmeter	374	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	183	
Räntekänslighet %	13	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust kan till stor del förklaras av nedskrivning i samband med nyuppförd byggnad och uppstart av föreningen. Inför 2024 har föreningen höjt avgifterna för att uppnå ett positivt kassaflöde för året exkluderat föreningens avskrivning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 650 000	0	-51 822	-873 730
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Uppskrivningsfond		4 470 152	62 000	
Balanseras i ny räkning			-873 730	873 730
Årets resultat				-6 542 076
Belopp vid årets utgång	40 650 000	4 470 152	-863 552	-6 542 076

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-863 552
Årets resultat	-6 542 076
<i>Summa</i>	<i>-7 405 628</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	63 440
Balanseras i ny räkning	-7 469 068
<i>Summa</i>	<i>-7 405 628</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter m.m.		1 404 260	–
Övriga rörelseintäkter		31 370	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 435 630	–
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-377 272	–
Övriga externa kostnader		-95 181	-161 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 497	–
Summa rörelsekostnader		-1 362 950	-161 022
Rörelseresultat		72 680	-161 022
Finansiella poster			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	3	-5 707 909	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 932	-712 708
Summa finansiella poster		-6 630 841	-712 708
Resultat efter finansiella poster		-6 558 161	-873 730
Resultat före skatt		-6 558 161	-873 730
Skatter			
Skatt på årets resultat		16 085	–
Årets resultat		-6 542 076	-873 730

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	57 310 727	52 579 230
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 310 727	52 579 230
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	13 236 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	13 236 000
Summa anläggningstillgångar		57 310 727	65 815 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 337	2 195 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		62 337	2 195 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		592 585	1 253 485
<i>Summa kassa och bank</i>		592 585	1 253 485
Summa omsättningstillgångar		654 922	3 448 485
SUMMA TILLGÅNGAR		57 965 649	69 263 715

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 650 000	40 650 000
Uppskrivningsfond		4 470 152	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>45 120 152</i>	<i>40 650 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-863 552	-51 822
Årets resultat		-6 542 076	-873 730
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 405 628</i>	<i>-925 552</i>
Summa eget kapital		37 714 524	39 724 448
Avsättningar			
Övriga avsättningar	5	1 159 763	–
Summa avsättningar		1 159 763	–
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	–	18 700 000
Hypotekslån bunden del	6	4 675 000	–
Summa långfristiga skulder		4 675 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Hypotekslån rörlig del	6	14 025 000	–
Leverantörsskulder		41 097	–
Skulder till koncernföretag		–	9 581 633
Aktuella skatteskulder		8 874	–
Övriga skulder		3 232	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338 159	257 634
Summa kortfristiga skulder		14 416 362	10 839 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 965 649	69 263 715

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	72 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	890 497
Erlagd ränta	-922 929
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>40 248</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	598 563
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	133 728

Kassaflöde från den löpande verksamheten 772 539

Investeringsverksamheten

Netto av transaktioner kopplade till fastighetsbildning	-1 433 440
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 433 440

Årets kassaflöde -660 901

Likvida medel vid årets början	1 253 485
Likvida medel vid årets slut	592 584

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper mm

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnaden är under 2023 färdigställd och komponentindelad enligt en schablon beräknad på de olika komponenternas bedömda livslängd.

Mark ingen avskrivning.

Bostadsfastighet

-Stomme och grund	100 år
-Värme och sanitet	50 år
-El	40 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Yttertak	40 år
-Ventilation	25 år
-Styr och regler	15 år
-Övrigt	50 år

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Fjärrvärme	187 102	–
	Reparation och underhåll fastighet	8 980	–
	Förbrukningsmaterial	306	–
	Trädgårdsskötsel	15 422	–
	Förbrukningsinventarier	11 032	–
	El	16 851	–
	Vatten och avlopp	85 707	–
	Sophämtning och renhållning	31 373	–
	Försäkringar	18 522	14 201
	Övrigt kopplat till fastighet och gård	1 978	–
		377 273	14 201

Not 3	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 236 000	14 195 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Tilläggsavtal	-7 528 091	-959 000
	Utgående anskaffningsvärden	5 707 909	13 236 000
	Ingående nedskrivningar	0	-
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-5 707 909	-
	Utgående nedskrivningar	-5 707 909	-
	Redovisat värde	0	13 236 000

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 579 230	18 785 480
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	33 793 750
	Tilläggsavtal	-86 006	-
	Utgående anskaffningsvärden	52 493 224	52 579 230
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-812 412	-
	Utgående avskrivningar	-812 412	-
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar	5 708 000	-
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-78 085	-
	Utgående uppskrivningar	5 629 915	-
	Redovisat värde	57 310 727	52 579 230

BOKFÖRT VÄRDE:

Byggnader 42 778 433

Mark 14 532 294

TOTALT 57 310 727

Not 5	Avsättningar för skatter	2023-12-31	2022-12-31
	Redovisat värde vid årets ingång	0	0
	Årets avsättningar	1 159 763	-
	<i>Redovisat värde vid årets utgång</i>	<i>1 159 763</i>	<i>-</i>

Not 6	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 4,06%, bundet tom 270330, amorteringsfritt	4 675 000	-
	Stadshypotek, 5,05%, rörligt, amorteringsfritt	14 025 000	-

Under 2023 har föreningen löst byggnadskreditiv på 18.700.000 som funnits under byggtiden och omplacerat det på hypotekslån i Stadshypotek enligt ovan.

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 451 000	31 451 000
	Summa ställda säkerheter	31 451 000	31 451 000

UNDERSKRIFTER

Habo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annika Henriksson

Britt Gustafsson

Christer Bob

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 07:28

SENT BY OWNER:

Andreas Lidhed · 03.05.2024 17:11

DOCUMENT ID:

H1NaRdzMA

ENVELOPE ID:

rJmTAOfGR-H1NaRdzMA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Lybäcksdalen.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MÅRTEN CHRISTER BOB christer.bob@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 19:14 03.05.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/07) IP: 213.238.248.228
Ingrid Annika Henriksson annika.henriksson51@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:09 04.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/16) IP: 83.187.164.46
BRITT GUSTAFSSON 03640790@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2024 13:28 05.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/20) IP: 217.210.184.37
Andreas Lidhed andreas.lidhed@lidhedrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 07:28 06.05.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/04) IP: 46.235.236.47

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed